



Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

Wintersemester 2023/24

3. Besprechungsfall

Lösung

„Ein Hauskauf mit Hindernissen“



I. Anspruch auf Erstattung der Mietkosten

1. §§ 280 Abs. 1 i.V. mit §§ 280 Abs. 2, 286 (Verzugsschaden)

Hinweis: Ansprüche aus den allgemeinen Leistungsstörungstatbeständen sind auch weiterhin grundsätzlich bis zur Übergabe der Kaufsache möglich.

Voraussetzungen:

§ 280 Abs. 1 BGB:

- Bestehendes **Schuldverhältnis**
- **Pflichtverletzung**

Tatbestandsausschließend: **Kein Vertretenmüssen**
(§ 280 I 2 BGB)

§ 286 BGB: Schuldnerverzug



a) Schuldverhältnis: Hier § 433 BGB



b) Pflichtverletzung

- ba) Pflicht aus **§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB**:
- Eigentumsverschaffung
 - **Übergabe** des Hausgrundstücks
an G zum 1. Mai



bb) Pflichtverletzung (+),
zwar Eigentumsverschaffung (+)
aber **Übergabe (-)**



c) Tatbestandsausschluss: **Kein Vertretenmüssen**

Vertretenmüssen

Bezugspunkt: **Kenntnis von der Leistungsunfähigkeit** zum
Leistungszeitpunkt

Vertretenmüssen => § 276 Abs. 1 BGB

Grundsatz: **Vorsatz und Fahrlässigkeit**

=> kein Vertretenmüssen, wenn T das Mietverhältnis mit R zum
30.04. **ordentlich gekündigt** hätte und er davon **ausgehen durfte**,
dass **R ausziehen würde**



Kündigungserklärung zum 30.04. (+)

Kündigungsfrist gemäß § 573c Abs. 1 BGB

Grundkündigungsfrist: dritter Werktag eines Kalendermonats
zum Ablauf des übernächsten Monats
Kündigung im Januar würde zum **30.04.**
wirken



Verlängerte Kündigungsfrist:

nach fünf Jahren **+ 3 Monate**

Nach acht Jahren **+ 3 Monate**

Dauer des Mietverhältnis:

mehr als zehn Jahre = **+ 6 Monate**

→ Kündigung frühestens **zum 31.10.**



Umdeutung gemäß § 140 BGB?

- Nichtiges Rechtsgeschäft entspricht Erfordernissen eines anderen Rechtsgeschäfts?
- Geltung des anderen Rechtsgeschäfts bei Kenntnis der Nichtigkeit gewollt (+)



Voraussetzung einer **wirksamen Kündigung gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 u. Abs. 3 BGB**

-Berechtigtes Interesse

Hier : Interesse, das Grundstück angemessen wirtschaftlich zu verwerten
(§ 573 Abs. 2 Nr. 3), wohl (+)

- Angabe des Grunds im Kündigungsschreiben (§ 573 Abs. 3 Satz 1)

Hier: (-)

- > Kündigung zum 31.10. wäre nicht wirksam
- > Keine Umdeutung



Unwirksamkeit der Kündigung hätte T bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt, zumindest bei Einholung von Rechtsrat, erkennen können

- Kein Nichtvertretenmüssen von T
- Kein Haftungsausschluss



d) Schuldnerverzug (§ 286 BGB)

da) Keine Unmöglichkeit i.S. v. § 275 Abs. 1 BGB,

Übergabe kann stattfinden, wenn R freiwillig – etwa auf Grund einer
Abstandszahlung – auszieht

-> bloße **Verzögerung** der Leistung

-> Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung nur
unter der **zusätzlichen** Voraussetzung des § 286



db) **Verzug**

- **Fälligkeit der Leistung:** Übergabe am 01.05. gemäß Kaufvertrag

- **Mahnung:** (-)

Aber Entbehrlichkeit der Mahnung gemäß **§ 286 Abs. 2 Nr. 1**

BGB

Leistungszeit nach dem Kalender bestimmt (1. Mai): (+)



dc) Nichtvertretenmüssen als tatbestandsausschließendes
Merkmal (§ 286 Abs. 4 BGB)
siehe dazu oben | 1 c



e) Rechtsfolge: **Schadenersatz** nach Maßgabe der **§§ 280 Abs. 1, 249 ff.**

G ist so zu stellen, als ob T rechtzeitig erfüllt hätte

G hätte dann in das Haus einziehen und **nicht** den **Mietzins von 800 €** monatlich bezahlen müssen

Aber: **Abzug etwaiger Ersparnisse** (Wasser, Strom... für Haus)

Überdies: G tritt mit Eigentumsübergang kraft Gesetzes in das Mietverhältnis mit R ein (§ 566 Abs. 1)

→ **Mietzinsanspruch gegen R** in Höhe von **300 €**

Vorteil steht mit der Pflichtverletzung in adäquatem Zusammenhang

→ Anrechnung nach den Grundsätzen über die Vorteilsausgleichung



***b) aus §§ 433 Abs. 1 S. 2, 434, 437 Nr. 3, 280 Abs. 1
(Sachmängelhaftung)***

Begriff des Sachmangels → § 434 BGB

§ 434 Abs. 1 Satz 1 BGB: Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit, Erklärung, Haus stehe ab 01.05. frei als vereinbarte Beschaffenheit?

(-) weil einseitige Erklärung von T



§ 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB: Nichteignung zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch
Keine besondere Eignung vereinbart



§ 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB: Eignung des Hausgrundstücks für Zwecke der Eigennutzung
Auf Grund der Äußerungen von T durfte G hiervon ausgehen



Aber: Nichteignung zu Wohnzwecken muss in der **Beschaffenheit** der Kaufsache ihren Grund haben
Beschaffenheitsmerkmale auch **rechtliche Beziehungen der Sache zu ihrer Umwelt**

Voraussetzung: Früher: **Beziehungen** haben in der **Beschaffenheit des Kaufgegenstandes** selbst ihren Grund

Nicht ausreichend: Heranziehen von **außerhalb des Kaufgegenstandes liegenden Verhältnissen** oder Umständen



Hier: **Nichtnutzung** folgt aus **mietvertraglicher Vereinbarung** des
Alteigentümers mit Mieter

→ **Keine Beschaffenheit**

→ Kein Sachmangel

Schadensersatzanspruch des G aus Sachmängelhaftung wäre
ausgeschlossen



Gesetz zur Regelung des Verkaufs von Sachen mit digitalen Elementen und anderer Aspekte des Kaufvertrags vom 25. Juni 2021
Inkrafttreten 01.01.2022

Neufassung von § 434 Abs. 3 Nr. 2 BGB :

Sache entspricht objektiven Anforderungen, wenn sie „eine **Beschaffenheit** aufweist, die **bei Sachen derselben Art üblich** ist und die der **Käufer erwarten kann**“.

Klarstellung: „übliche Beschaffenheit“ im Sinne der Nummer 2 **jegliche Merkmale der Kaufsache**



lediglich **nicht** „mit der **Sache zusammenhängende Faktoren**“ fallen aus dem Beschaffenheitsbegriff des § 434 Abs. 3 heraus, so z. B. der Marktpreis/Wert des Grundstücks.

- a) **sämtliche Rechte**, die **Dritte** ggü dem Käufer **geltend machen können**, fallen unter den Sachmangelbegriff
- b) Rechtsmangelbegriff wird vom Sachmangelbegriff konsumiert



Sachmangel (+)

Schadensersatzanspruch (+)

Wegen weiterer Voraussetzungen (§ 280 II BGB) siehe sogleich unten



c) §§ 433 Abs. 1 S. 2, 435, 437 Nr. 3, 280 Abs. 1 (Rechtsmängelhaftung)

ca) Rechtsmangel § 435 Satz 1:

Dritte können in Bezug auf die Sache Rechte ggü. Käufer geltend machen, die dieser nicht im Kaufvertrag übernommen hat

Hier (+), weil Mieterin R gegen den neuen Eigentümer G auf Grund der Mieterschutzregelung des § 566 Abs. 1 ihr Recht zum Besitz aus dem Mietvertrag (§ 535 Abs. 1 S. 1) geltend machen kann, weil und solange das Mietverhältnis nicht beendet ist



Maßgeblicher Zeitpunkt nicht Gefahrübergang, sondern
Eigentumsübergang

Hier: 23. April (G = Eigentümer des Grundstücks)

Gewährleistungsrechte wegen eines Rechtsmangels greifen hier ein.



cb) Rechte des Käufers bei einem Rechtsmangel wie bei einem Sachmangel

§ 437 Nr. 3 auch Anspruch auf Schadensersatz, allerdings nur nach Maßgabe der **§§ 440, 280, 281, 283 und 311a BGB**.

Pflichtverletzung nach § 280 Abs. 1 BGB ist - wie oben dargelegt – gegeben



cc) Schaden infolge der Nichterfüllung der Verpflichtung aus § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB

Hier: **Zusätzliche Mietbelastung**

Hätte T dafür gesorgt, dass das Mietverhältnis bis zum 30. April beendet worden wäre, hätte G nicht den neuen Mietvertrag schließen und die Kostenbelastung auf sich nehmen müssen



**cd) Zusätzliche Voraussetzungen gem. §§ 280 II, 286 BGB, wenn
Verzögerungsschaden i. S. des § 280 Abs. 2 BGB**

Hier (-), weil unmittelbar Pflicht zur mangelfreien Lieferung verletzt

Achtung: Verzugsregelung kommt bei Sach- und Rechtsmängelhaftung erst zum Tragen, wenn der Verkäufer Nacherfüllungspflicht aus § 437 Nr. 1 nicht nachkommt



ce) Schaden als „Mangelschaden“

dann Anspruch gem. **§ 280 Abs. 3** nur unter zusätzlichen Voraussetzungen des „Schadensersatzes statt der Leistung“ (Nichterfüllungsschaden), also nach erfolgloser Setzung einer angemessenen Nachfrist (§ 281 Abs. 1)



Hier: **Mangelfolgeschaden**, d. h. Schaden außerhalb der Kaufsache, nämlich am sonstigen Vermögen von G (Belastung mit der Verpflichtung zur Mietzahlung gegenüber V).

=> § 281 Abs. 1 greift nicht



d) Ergebnis

G kann sein Begehren auf Erstattung der Mietkosten auf drei konkurrierende Schadensersatzansprüche stützen. Allerdings muss er sich etwaige Ersparnisse sowie Mietzahlungen seitens R anrechnen lassen



2. Möglichkeiten der Lösung vom Kaufvertrag

a) Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung § 123 Abs. 1

§ 123 Abs. 1 BGB (-)

**Keine arglistige = vorsätzliche, sondern nur fahrlässige
Täuschung** seitens T

Dieser ging davon aus, dass das Mietverhältnis Ende April enden würde



b) Anfechtung des Kaufvertrages wegen Irrtumsanfechtung nach § 119 Abs. 2

Voraussetzung: **Eigenschaftsirrtum** i.S. von § 119 Abs. 2 BGB

Eigenschaften einer Sache = alle tatsächlichen und rechtlichen **Verhältnisse**, die **infolge ihrer Beschaffenheit auf Dauer** für die **Brauchbarkeit** und den **Wert** der Sache **von Einfluss** sind.

Beziehungen der Sache zur Umwelt müssen in der Sache selbst ihren Grund haben oder von ihr ausgehen

Mittelbarer Einfluss auf die Sache **genügt nicht**



Vermietung keine Eigenschaft einer Sache
Resultiert aus von der Sache unabhängigen Willenserklärungen



c) Rücktritt vom Kaufvertrag nach § 437 Nr. 2 i. V. m. § 323

aa) Rechtsmangel (+), s. o.

⇒ **Rücktrittsrecht** unter den Voraussetzungen von **§§ 440, 323, 326 Abs. 5**

⇒ Voraussetzungen von § 323 Abs. 1 müssen vorliegen



bb) Voraussetzungen von § 323 I BGB

- **Gegenseitiger Vertrag (+)**
- **Fälligkeit der Leistung (+)**, Verschaffung frei von Rechtsmängeln zum 01.05. / Übergabe zu diesem Termin
- **nicht (vertragsgemäße) Leistung (+)**
- **angemessene Nachfrist (-)**



Entbehrlichkeit der Nachfrist nach § 323 Abs. 2 oder nach § 440 oder nach § 326 Abs. 5 BGB?

- (1) **§ 323 Abs. 2 Nr. 1 BGB** (-), T hat die Nacherfüllung nicht ernsthaft und endgültig verweigert
 § 323 Abs. 2 Nr. 2 BGB (-), Pflicht zur rechtmängelfreien Verschaffung zwar nicht fristgerecht erfüllt, aber G hat sein Leistungsinteresse nicht hieran gebunden
 § 323 Abs. 2 Nr. 3 BGB (-), keine Anhaltspunkte ersichtlich



(2) § 440 Satz 1 BGB (-),
weder hat T die Nacherfüllung verweigert
noch ist G Beseitigung des Rechtsmangels unzumutbar



(3) § 326 Abs. 5

Voraussetzung: T muss Mangel nach § 275 Abs. 1 bis 3 nicht beseitigen

- Vollständige Unmöglichkeit der Leistung (-), es steht nicht fest, dass T durch entsprechende Angebote R nicht zum Auszug bewegen kann

- § 275 II BGB (-), ggf. von T zu erbringender Aufwand (Abstandszahlung; Verschaffung einer anderen Wohnung für R) steht nicht fest, überdies hat er Leistungshindernis zu vertreten

- § 275 III BGB (-), nur Leistungshindernis bei persönlicher Leistungserbringung



d) Anspruch auf Vertragsaufhebung nach §§ 311 Abs. 2 Nr. 1, 280 Abs. 1, 249 Satz 1

Aufnahme von Vertragsverhandlungen = Schuldverhältnis mit Pflichten nach § 241 Abs. 2 BGB und möglichen Schadensersatzansprüchen gem. § 280 I BGB

Aber: Vorrang der Vorschriften über Sach- und Rechtsmängelhaftung im Kaufvertragsrecht



e) Rücktritt wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313)

Anwendbarkeit (-),
wegen des Vorrangs der kaufvertraglichen Sach- und
Rechtsmängelhaftung

Vgl statt aller BGHZ 98, 100, 103 zum Verhältnis der
Sachmängelhaftung zur Geschäftsgrundlagenstörung



f) Ergebnis

G kann zwar vom Kaufvertrag zurücktreten, jedoch nur, wenn er zuvor T erfolglos eine angemessene Nachfrist zur Beseitigung des Rechtsmangels gesetzt hat.